

شماره: ۲۷۱۶۰۴۷۵

تاریخ: ۱۴۰۱/۰۶/۲۸

پست:

حضرت آیت الله احمد جنتی

دبیر محترم شورای نگهبان

عطف به نامه شماره ۱۰۲/۲۸۸۲۹ مورخ ۱۴۰۰/۹/۲۷ و پیرو نامه شماره

۲۷/۷۴۸۰۱ مورخ ۱۴۰۰/۹/۶ در اجرای اصل نود و چهارم (۹۴) قانون اساسی جمهوری

اسلامی ایران طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول که به منظور رفع ایرادات

آن شورا در جلسه علنی روز چهارشنبه مورخ ۱۴۰۱/۶/۲۹ مجلس شورای اسلامی

به تصویب رسیده است، به پیوست ارسال می شود.

محمدباقر قالیباف

دبیرخانه شورای نگهبان	شماره ثبت:
۶۳-۳۳۳۳۳۳۳۳	تاریخ ثبت:
۱۴۰۱/۰۶/۲۹	ساعت ورود:
کد پرونده:	

طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

ماده ۱- شش ماه پس از راه اندازی سامانه موضوع ماده (۱۰) این قانون، هر معامله‌ای که موضوع یا نتیجه آن انتقال مالکیت یا انتقال حق انتفاع یا انتقال حق ارتفاق اموال غیرمنقول ثبت شده باشد و وقف و نیز انعقاد عقد رهن در خصوص آنها و انعقاد عقود مفید انتقال منافع اموال مذکور برای مدت بیش از دو سال و هر نوع پیش فروش ساختمان اعم از اینکه به صورت سهمی از کل عرصه و یا اعیان باشد و تعهد به انجام کلیه اعمال حقوقی مذکور، باید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد به ثبت برسد. معاملاتی که به ثبت نرسیده، باطل است و در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد و فقط کسی مالک ملک شناخته می‌شود که در دفتر املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور که از این پس در این قانون «سازمان» نامیده می‌شود، ملک به نام او به ثبت رسیده یا از مالک رسمی به ارث برده باشد.

مجلس بر مصوبه قبلی خود در ماده (۱) اصرار ورزید و در ماده مذکور عبارت «معاملاتی که به ثبت نرسیده، باطل است» به «معاملاتی که به ثبت نرسد، باطل است» اصلاح می‌شود.

تبصره ۱- حکم این ماده شامل اموال غیرمنقول در جریان ثبت و مجهول‌المالک و نیز فسخ و اقاله و هرگونه تعهد یک‌جانبه نسبت به معاملات مذکور در این ماده و همچنین تقسیم عرصه و اعیان نیز می‌شود.

مجلس بر مصوبه قبلی خود در تبصره (۱) ماده (۱) اصرار ورزید.

تبصره ۳-

یک تبصره به عنوان تبصره (۴) به شرح زیر به ماده (۱) الحاق می‌شود:
تبصره ۴- معاملات موضوع این ماده در خصوص اموال غیرمنقولی که پس از زمان لازم الاجراء شدن این قانون سند مالکیت حدنگار برای آنها صادر می‌شود، از تاریخ صدور سند مالکیت مذکور، مشمول حکم مقرر در این ماده می‌شود، هرچند سامانه موضوع ماده (۱۰) این قانون راه‌اندازی نشده باشد.

ماده ۲-

ماده ۳- دلالت معاملات املاک (اعم از مشاوران املاک و بنگاههای معاملات ملکی) مکلفند پس از مذاکره مقدماتی، نسبت به درج پیش‌نویس قرارداد (که صرفاً پس از ثبت در دفتر اسناد رسمی واجد آثار حقوقی است) در سامانه الکترونیک ثبت اسناد اقدام و پیش‌نویس مذکور را جهت تنظیم سند رسمی به دفاتر اسناد رسمی منعکس نمایند. این امر مانع مراجعه مستقیم مردم به دفاتر اسناد رسمی نیست. چگونگی اتصال به سامانه مذکور و ارتباط دلالت معاملات املاک، مشاوران املاک و بنگاههای معاملات ملکی با دفاتر اسناد رسمی و تقسیم اسناد بین دفاتر مذکور به‌موجب آیین‌نامه‌ای است که ظرف سه‌ماه از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با همکاری وزارتخانه‌های صنعت، معدن و تجارت و راه و شهرسازی تهیه می‌شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد.

مجلس بر مصوبه قبلی خود در صدر ماده (۳) اصرار ورزید.

تبصره ۱-

تبصره ۲- سازمان مکلف است ظرف یک‌سال از لازم‌الاجراء شدن این قانون، امکان دسترسی دلالت معاملات املاک و عموم مردم به سامانه ثبت الکترونیک اسناد را به منظور انجام استعلامات مربوط و ثبت اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) این قانون، فقط در قالب قراردادهای یکسان و نمونه (بدون امکان کاهش یا افزایش شروط قراردادی) در مورد املاک دارای سند رسمی فراهم کند.

تبصره (۲) ماده (۳) به شرح زیر اصلاح می‌شود:

تبصره ۲- سازمان مکلف است ظرف یک‌سال از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون، امکان دسترسی دلالت معاملات املاک و اشخاص حقیقی و حقوقی به سامانه ثبت الکترونیک اسناد را به منظور انجام استعلامات مربوط و ثبت اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) این قانون، فقط در قالب قراردادهای یکسان و نمونه (بدون امکان کاهش یا افزایش شروط قراردادی توسط متعاملین و دلالت معاملات املاک) در مورد املاک دارای سند رسمی فراهم کند. متعاملین در صورتی که قصد ثبت عمل

حقوقی خارج از قالب‌های مذکور را داشته باشند می‌توانند به دفاتر اسناد رسمی مراجعه نمایند.

ماده ۴- ...

ماده ۹- هر یک از قضات یا مأموران دولتی یا عمومی که به مفاد اسناد رسمی از جمله موضوع ماده (۱) این قانون ترتیب اثر ندهند، به یکی از مجازات‌های درجه شش موضوع ماده (۱۹) قانون مجازات اسلامی محکوم می‌شوند و چنانچه در اثر تخلف مأموران یا قضات به دارندگان یا ذی‌نفعان اسناد رسمی خسارتی وارد شود، متخلف با رعایت قواعد ضمان قهری مسؤول جبران خسارات وارده به زیان دیده است.

مجلس بر مصوبه قبلی خود در ماده (۹) اصرار ورزید.

ماده ۱۰- سازمان مکلف است با استفاده از بودجه و امکانات موجود خود، ظرف یک سال از تاریخ ابلاغ این قانون، سامانه‌ای را جهت ثبت ادعاهای راجع به مالکیت عین و حق انتفاع و حق ارتفاق اموال غیرمنقول و مستندات مربوط به آن که قبل از راه اندازی سامانه مذکور ایجاد شده و فاقد سند رسمی هستند، ایجاد نماید. مدعیان مذکور مکلفند ظرف دو سال از تاریخ راه‌اندازی سامانه نسبت به درج مستندات و ادعاهای خود در سامانه مذکور و ظرف دو سال از تاریخ درج در سامانه، حسب مورد نسبت به تنظیم سند رسمی یا طرح دعوای الزام به تنظیم سند رسمی یا دعوای مرتبط در مراجع قضائی یا طی مراحل قانونی لازم به منظور اخذ سند رسمی مالکیت اقدام و مدرک مربوط را در سامانه درج نمایند. پس از اقدام متقاضی، مراجع قانونی مربوط مکلفند اقدامات انجام شده توسط متقاضی و نتیجه آن را در سامانه موضوع این ماده درج نمایند. در صورت انقضای مواعد فوق‌الذکر و عدم اقدام مدعیان و دارندگان اسناد مذکور، ادعاها و اسناد تنظیمی فاقد اعتبار قانونی است.

مجلس بر مصوبه قبلی خود در ماده (۱۰) اصرار ورزید و در انتهای ماده مذکور جمله «در صورت انقضای مواعد فوق‌الذکر و عدم اقدام مدعیان و دارندگان اسناد مذکور، ادعاها و اسناد تنظیمی فاقد اعتبار قانونی است.» به عبارت «پس از

مهلت مزبور هیچ ادعایی در سامانه قابل ثبت نیست. در صورت انقضای مواعد فوق‌الذکر و عدم اقدام مدعیان مذکور، ادعاهای مزبور علیه اراضی عمومی و دولتی از جمله اراضی ملی، موات، خالصه، مستحدث و ساحلی و همچنین علیه اشخاص ثالث دارنده سند رسمی یا اشخاص ثالث فاقد سند رسمی که ادعاهای آنها در سامانه موضوع این ماده ثبت شده و واهی بودن ادعای آنها اثبات نشده است، قابل استناد، استماع و معارضه نیست.» اصلاح می‌شود.

تبصره ۱-

تبصره ۳- چنانچه درخصوص یک مال غیرمنقول ادعایی در سامانه موضوع این ماده درج شده باشد، سازمان مکلف است، در صورت انجام اقدامات مذکور در این ماده توسط مدعی در مهلت مقرر، تا زمان تعیین تکلیف ادعا، امکان انتقال رسمی حقوق متصوره را برای مدعی فراهم سازد. سردفتر مکلف است، حسب مورد، وجود ادعا یا سند معارض و امکان ابطال سند رسمی انتقال را به انتقال‌گیرنده قرارداد تفهیم و در سند انتقال درج نماید.

در تبصره (۳) ماده (۱۰) عبارت «توسط مدعی» به عبارت «توسط مدعی (شخصی که مستندات و ادعای خود را در سامانه موضوع این ماده درج نموده است)» اصلاح می‌شود.

تبصره ۴- رسیدگی به ادعاهای ثبت شده در سامانه که حسب مورد مشمول قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰ یا مشمول بند (۲) ماده (۱) قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۸/۱۲/۲ هستند، به استثنای موارد مذکور در تبصره (۵) این ماده، بر اساس قانون مذکور صورت گرفته و پس از انقضای مواعد مذکور در این ماده، تقاضای جدید توسط هیأت‌های موضوع قوانین مذکور پذیرفته نمی‌شود و درخواست‌ها و اسناد ارائه شده فاقد اعتبار قانونی است.

در تبصره (۴) ماده (۱۰) عبارت «بر اساس قانون مذکور صورت گرفته و پس از انقضای مواعد مذکور در این ماده، تقاضای جدید توسط هیأت‌های موضوع قوانین مذکور پذیرفته نمی‌شود و درخواست‌ها و اسناد ارائه شده فاقد اعتبار قانونی است.» به عبارت «بر اساس قوانین مذکور صورت گرفته و در هر مورد، حسب مورد، منوط به استعلام از وزارتخانه‌های جهاد کشاورزی یا راه و شهرسازی است. پس از انقضای مواعد مذکور در این ماده، تقاضای جدید صرفاً در صورتی پذیرفته می‌شود که هیچ ادعایی توسط اشخاص ثالث در سامانه موضوع این ماده در خصوص ملک مورد ادعا، ثبت نشده و هیچ معامله رسمی ناقل مالکیتی در خصوص پلاک ثبتی مذکور در سامانه ثبت الکترونیک اسناد ثبت نشده باشد، در غیر این صورت تقاضا توسط هیأت‌های موضوع قوانین مذکور پذیرفته نمی‌شود و درخواست‌ها و اسناد ارائه شده فاقد اعتبار قانونی است.» اصلاح می‌شود.

تبصره ۵-.....

تبصره ۱۱- چنانچه در خصوص یک مال غیرمنقول در سامانه موضوع این ماده ادعایی درج شده باشد و آن ادعا نزد مرجع صالح اثبات شده باشد، صدور سند مالکیت برای آن مال غیرمنقول بدون تسویه بدهی‌های مرتبط با آن مال غیرمنقول به نهادهای عمومی و دولتی از قبیل بدهی‌های موضوع بند «ج» ماده (۱) قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۵/۵/۲۴ با اصلاحات و الحاقات بعدی و تبصره ماده (۷۴) قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴/۴/۱۱ با اصلاحات و الحاقات بعدی، بلامانع است. تنظیم سند انتقال مالکیت به غیر صرفاً پس از تسویه بدهی‌های مذکور امکان‌پذیر است. بستانکار حق دریافت خسارت تأخیر تأدیه تا روز وصول بدهی براساس شاخص قیمتی بانک مرکزی را دارد.

درانتهای تبصره (۱۱) ماده (۱۰) جمله «بستانکار حق دریافت خسارت تأخیر تأدیه تا روز وصول بدهی براساس شاخص قیمتی بانک مرکزی را دارد.» به جمله «بستانکار حق دریافت طلب خود به قیمت تعدیل شده مطابق نرخ

شاخص سالانه قیمتی بانک مرکزی را دارد.» اصلاح و سه تبصره به عنوان تبصره‌های (۱۲)، (۱۳) و (۱۴) به شرح زیر به این ماده الحاق می‌شود:

تبصره ۱۲- هر شخصی که برخلاف مفاد ماده (۱) این قانون معامله‌ای انجام دهد و براساس آن معامله وجه، مال یا هر نوع امتیازی دریافت نماید، به جزای نقدی معادل دو تا چهار برابر میزان دریافتی، محکوم می‌شود. جرم موضوع این تبصره، قابل گذشت است.

تبصره ۱۳- کلیه دستگاههای اجرائی مذکور در ماده (۲۹) قانون برنامه پنجساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۹۵/۱۲/۱۴ مکلفند، حداکثر تا دو سال پس از راه‌اندازی سامانه موضوع این ماده، در خصوص اراضی عمومی و دولتی از جمله اراضی ملی، موات، خالصه، مستحدث و ساحلی که مطابق قانون متعلق به دولت جمهوری اسلامی ایران بوده و تصدی آن اراضی برعهده آنان است و هنوز سند رسمی آنها صادر نگردیده است، ادعاها و مدارک مربوط را در سامانه موضوع این ماده ثبت نمایند. عدم ثبت ادعا و مدارک در سامانه مذکور نافی مالکیت دولت نیست. مقامات و کارکنان، متخلف از حکم این تبصره به مجازات مقرر در بند «د» ماده (۹) قانون رسیدگی به تخلفات اداری مصوب ۱۳۷۲/۹/۷ محکوم می‌شوند. حکم این تبصره نسبت به سازمان اوقاف و امور خیریه در خصوص اراضی موقوفه عام جاری است.

آیین‌نامه اجرائی این تبصره ظرف شش‌ماه از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون به پیشنهاد وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.

تبصره ۱۴- سازمان مکلف است، در اجرای قانون جامع حدنگار برای کلیه قطعات اراضی کشاورزی که تا زمان تصویب این قانون دارای تصرفات مفروز بوده و منشأ آن تصرفات قانونی باشد و با تأیید وزارت جهاد کشاورزی دارای بهره‌برداری کشاورزی باشد و متقاضی اخذ سند مالکیت، مالک هیچ‌یک از

اراضی کشاورزی مجاور نباشد، با هر مساحتی سند مفروزی حدنگار با قید کاربری کشاورزی صادر کند. پس از صدور سند مالکیت حدنگاری موضوع این تبصره، هرگونه افراز، تقسیم و تفکیک اراضی مذکور مشمول قانون جلوگیری از خردشدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب ۱۳۸۵/۱۱/۲۱ مجمع تشخیص مصلحت نظام می‌شود و تنظیم سند اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) این قانون درخصوص اراضی با کاربری کشاورزی منوط به اخذ تأییدیه از وزارت جهاد کشاورزی مبنی بر حفظ کاربری و بهره‌برداری کشاورزی است.

سازمان امور اراضی کشور مکلف است ظرف یک‌سال از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون کلیه سوابق لازم اعم از نقشه‌ها و مستندات مربوط به اجرای این تبصره را در اختیار سازمان قرار دهد.

از تاریخ راه‌اندازی سامانه موضوع این ماده ارائه هرگونه خدمات توسط وزارت جهاد کشاورزی و سایر دستگاههای ذی‌ربط منوط به ارائه تأییدیه سازمان مبنی بر انجام اقدامات مذکور در این ماده جهت اخذ سند رسمی یا ارائه سند حدنگاری کشاورزی توسط متقاضی است.

ماده ۱۱-.....

ماده ۱۴- سازمان مکلف است برای املاکی که دستور نقشه آن شامل تعداد طبقات، سطح اشغال و تعداد واحدهای هر طبقه توسط مراجع قانونی صادرکننده پروانه ساختمانی صادر شده است، امکان تنظیم سند رسمی تقسیم‌نامه بین مالکان را در سامانه ثبت الکترونیک اسناد فراهم سازد و برای هر واحد آن دستور نقشه، شناسه یکتا تخصیص دهد. تنظیم سند رسمی اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) این قانون صرفاً با استفاده از شناسه یکتای مذکور امکان‌پذیر است.

سازمان مکلف است در صورت انقضای مهلت اتمام عملیات ساختمانی مندرج در پروانه ساختمانی، مراتب انقضای مهلت مذکور را به منتقل‌الیه در استعلام ثبتی اطلاع دهد. صدور سند مالکیت تفکیکی برای این واحدها منوط به ابطال شناسه‌های یکتای مذکور خواهد بود.

تبصره ۱- هر قرارداد با هر عنوانی که به موجب آن مالک رسمی زمین با شخص دیگری مبادرت به مشارکت در ساخت نماید، یا هر قراردادی که به موجب آن شخصی در برابر دیگری متعهد به ساخت و تحویل واحد ساختمانی مشخص گردد و نیز هر نوع انتقال حقوق و تعهدات ناشی از قراردادهای مذکور، پیش-فروش ساختمان محسوب می شود.

تبصره (۱) ماده (۱۴) حذف و در ماده (۱۶) اعمال می شود.

تبصره ۲-

تبصره ۴- آیین نامه اجرائی این ماده توسط سازمان با همکاری وزارتخانه های کشور و راه و شهرسازی تهیه می شود و پس از تأیید رئیس قوه قضائیه به تصویب هیأت وزیران می رسد.

در تبصره (۴) ماده (۱۴) عبارت «پس از تأیید رئیس قوه قضائیه» حذف می شود.

ماده ۱۵-

ماده ۱۶- از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون، ماده (۱۸۷) قانون مالیات های مستقیم مصوب ۱۳۶۶/۱۲/۳ با اصلاحات و الحاقات بعدی، ماده (۷۳) قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی و ماده (۶۲) قانون احکام دائمی برنامه های توسعه کشور مصوب ۱۳۹۵/۱۱/۱۰ با اصلاحات و الحاقات بعدی نسخ و اصلاحات زیر در قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲ با اصلاحات بعدی انجام می شود:

۱- بند (۳) ماده (۲) به شرح زیر اصلاح می شود:

«۳- متن پروانه ساختمانی صادر شده از مراجع ذی صلاح در صورت صدور، راجع به موضوع معامله به عنوان پیوست قرارداد»

۲- از بند (۴) ماده (۲) عبارت «و شناسنامه فنی هر واحد» و بند (۱۰) ماده (۲) و از بند (۱۱) ماده (۲) عبارت «و (۲۰)» و بندهای (۲) و (۴) ماده (۴) و تبصره آن و از ماده (۱۴) عبارت «با کسب نظر هیأت داورى مندرج در ماده (۲۰) این قانون» و

مواد (۲۰) و (۲۱) و از ماده (۲۳) عبارت «یا بدون أخذ مجوز اقدام به درج یا انتشار آگهی» حذف می شود.

در ماده (۱۶) بعد از عبارت «اصلاحات زیر در قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲ با اصلاحات بعدی انجام می شود:» یک بند به عنوان بند (۱) به شرح زیر الحاق و شماره بندهای (۱) و (۲) به ترتیب به بندهای (۲) و (۳) اصلاح می شود:

۱- ماده (۱) به شرح زیر اصلاح می شود:

«ماده ۱- هر قرارداد با هر عنوانی که به موجب آن مالک رسمی زمین با شخص دیگری مبادرت به مشارکت در ساخت نماید یا هر قراردادی که به موجب آن شخصی در برابر دیگری متعهد به ساخت و تحویل واحد ساختمانی مشخص گردد و نیز هر نوع انتقال حقوق و تعهدات ناشی از قراردادهای مذکور، پیش فروش ساختمان محسوب می شود.»

ماده ۱۷- ...

اصلاحات فوق در جلسه علنی روز چهارشنبه مورخ نهم شهریورماه یکهزار و چهارصد و یک مجلس شورای اسلامی به تصویب رسید.

محمدباقر قالیباف